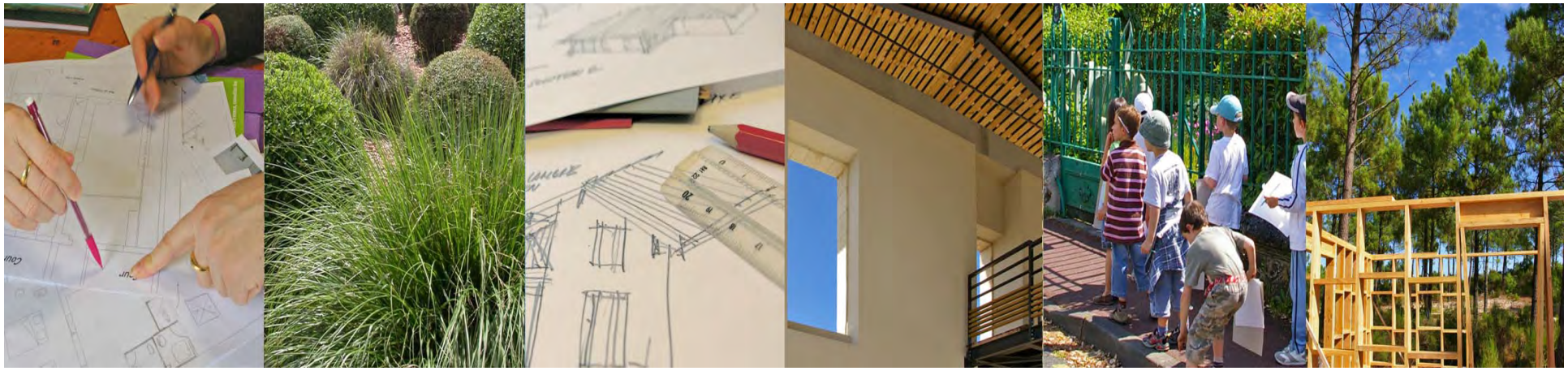
LE CAUE DE LA GIRONDE

Faire des travaux : Mode d'emploi

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE
organisme partenaire du Conseil Général de la Gironde

140, avenue de la Marne 33700 Mérignac / Tél 05 56 97 81 89 / Fax 05 56 47 10 62 / www.cauegironde.com / e-mail : caue33@wanadoo.fr



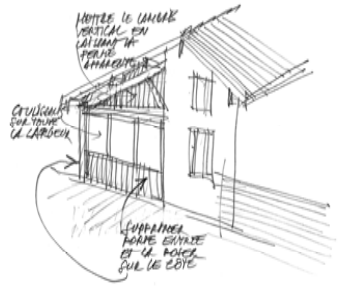
Le CAUE de la Gironde

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement

Mis en place par le Conseil Général de la Gironde en 1979 en application de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, le CAUE de la Gironde a pour vocation la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Le CAUE de la Gironde vous accueille au :

140 avenue de la Marne / 33700 Mérignac
tel : 05 56 97 81 89 / fax : 05 56 47 10 62
site internet : www.cauegironde.com
mél : caue33@wanadoo.fr



LES MISSIONS DU CAUE

CONSEILLER

les **particuliers**, dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, pour tout projet relatif à leur cadre de vie.

Les **collectivités locales** en matière de bâti, d'espaces publics, de paysage et d'urbanisme.

FORMER

Les **élus locaux** et les **services techniques** des collectivités locales en collaboration avec des partenaires professionnels.

INFORMER

Tous les publics sur la qualité de l'architecture et du paysage, sur la réglementation, sur les techniques de construction.

SENSIBILISER

Tous les publics par le biais de publications, d'expositions, de manifestations.

Le **public scolaire** par des actions pédagogiques.

DES TRAVAUX SOUMIS A CONDITIONS

Avant de faire les travaux, s'assurer que ceux-ci sont conformes :

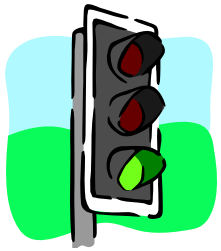
- **Aux règles d'urbanisme**
- **Aux règles de droit civil**

LES DOCUMENTS D'URBANISME

le PLU, Plan Local d'Urbanisme
Le règlement du secteur sauvegardé

Les articles importants

- 6 : implantation par rapport aux voies publiques
- 7 : implantation par rapport aux limites séparatives
- 9 : emprise au sol
- 10 : hauteurs
- 11 : aspect extérieur

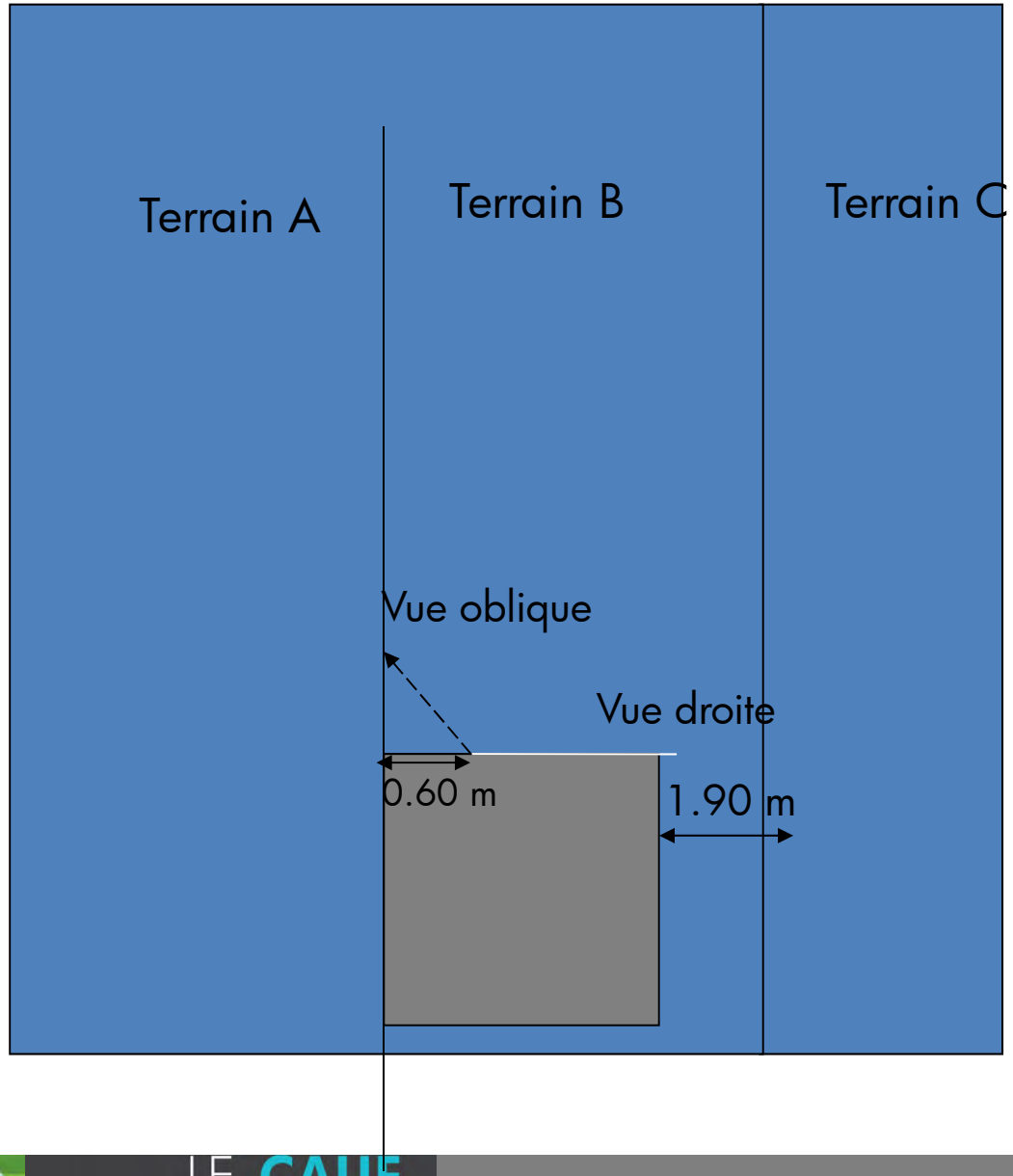


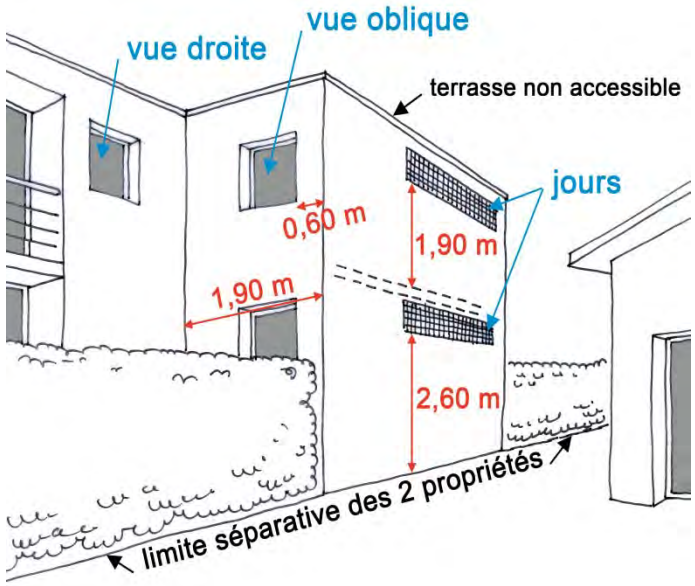
LES RÈGLES DE DROIT CIVIL À RESPECTER

les vues

la mitoyenneté

l'écoulement des eaux de pluie


Terrain A
Terrain B
Terrain C
Vue oblique
Vue droite
0.60 m
1.90 m


vue droite
vue oblique
terrasse non accessible
jours
0,60 m
1,90 m
1,90 m
2,60 m
limite séparative des 2 propriétés

Droits du propriétaire d'un mur mitoyen

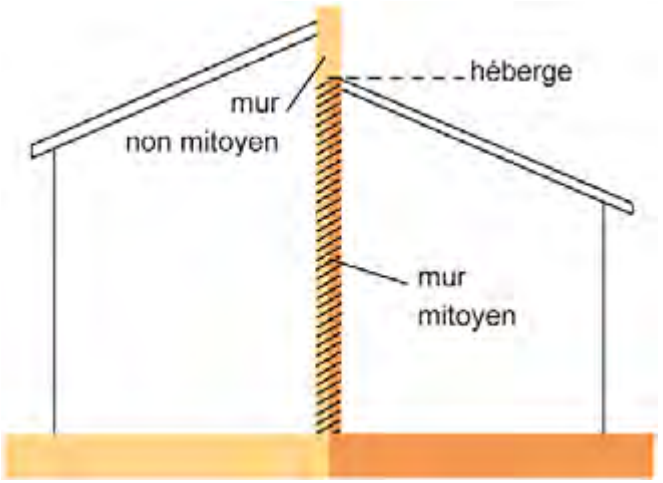
Avec l'accord du voisin

- faire bâtir contre un mur mitoyen
- Placer des poutres ou solives

Sans l'accord du voisin

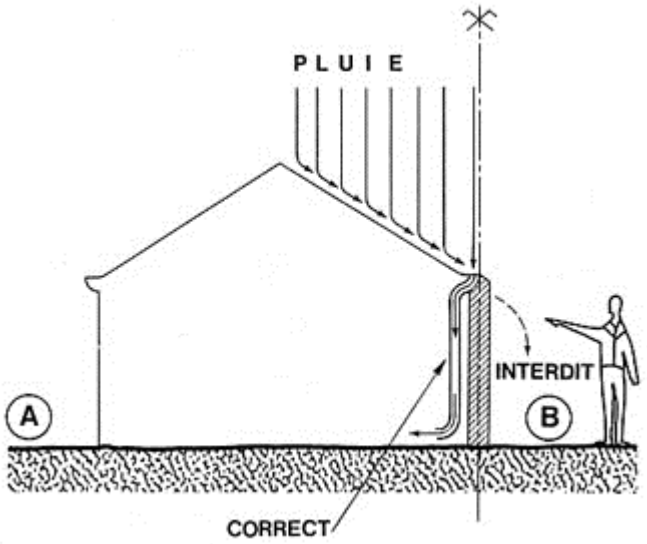
- Surélever le mur

Dans tous les cas : vérifier la solidité du mur et s'assurer que les travaux ne vont pas porter préjudice au voisin



L'égout des toits

•Si votre maison est construite en bordure de la propriété voisine :
vous ne pouvez pas laisser l'eau tombant de votre toit inonder son terrain. Vous êtes tenu de la capter au moyen de gouttières pour la guider dans votre jardin. Dans ce cas, il s'agit d'une servitude d'égout de toits et l'utilisation de gouttières devient obligatoire.



•Attention : pas de surplomb du terrain voisin , sauf servitude

QUELLE AUTORISATION DEMANDER

LE CAUE DE LA GIRONDE

Principes de base

Les travaux sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité sauf dans les cas prévus par les articles R421-13 et suivants du code de l'urbanisme

Toutes les constructions, même dispensées d'autorisation doivent respecter la règlementation d'urbanisme de la commune

Préalable : les destinations

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. Exploitation agricole ou forestière ,
8. fonction d'entrepôt.
9. Services publics ou d'intérêt collectif.

L'accessoire suit le principal

Permis de construire

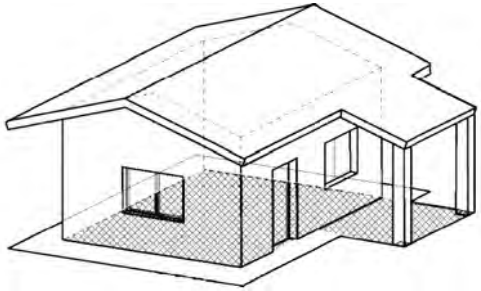
- travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher supérieure à 20 m² ;
- dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher supérieure à 40 m²
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination
- les travaux en secteur sauvegardé et les travaux sur un immeuble inscrit

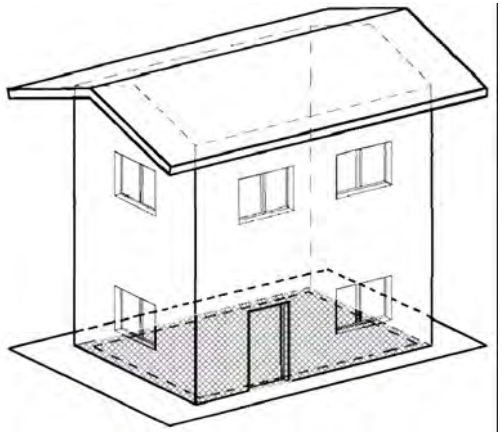
Déclaration préalable

- Tout changement de destination
- Création d'une surface de plancher >5m² <20 m²
- Dans les zones U des PLU >5m² < 40 m² (si le tout est < 170 m²)
- Toute modification de l'aspect extérieur
- Ravalement
- Travaux intérieurs en secteur sauvegardé

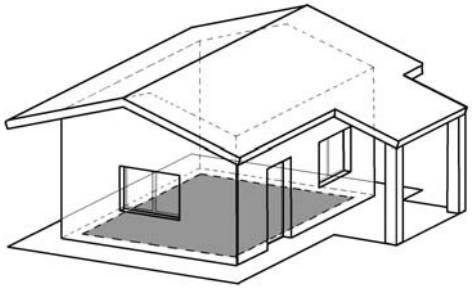
Aucune formalité
Pour tous les autres travaux sur existant

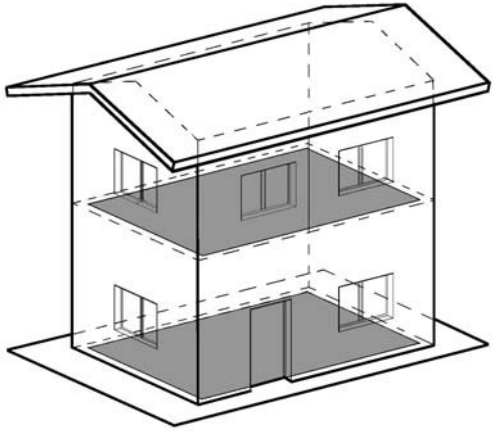
Emprise au sol



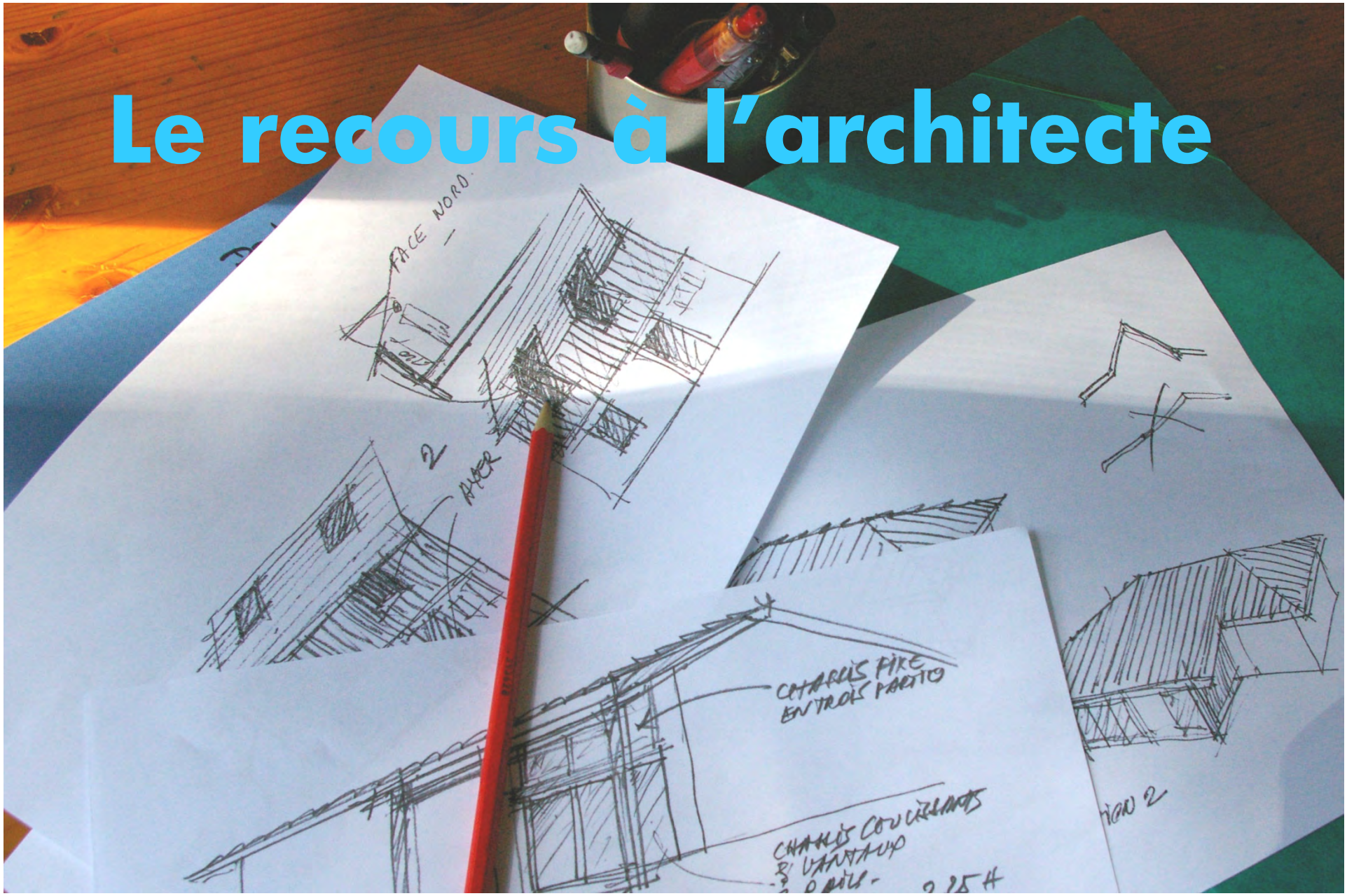


Surface de plancher



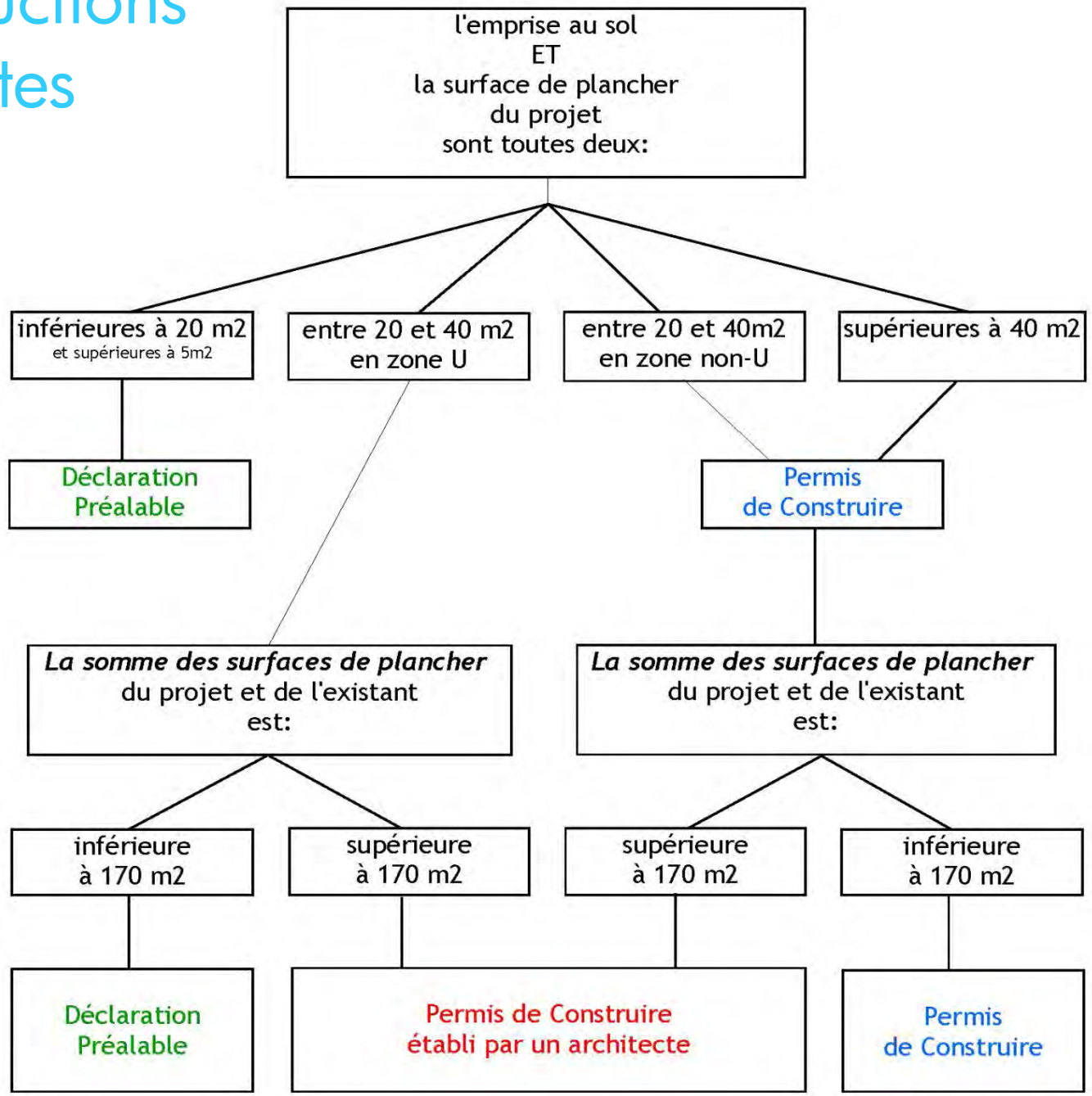


Le recours à l'architecte



LE CAUE DE LA GIRONDE

Constructions existantes



Les formalités qui suivent le permis

- L'affichage sur le terrain
  - recours des tiers : 2 mois

- La déclaration d'ouverture de chantier
- La déclaration de fin de travaux
- Le certificat de conformité

A QUI CONFIER LA CONSTRUCTION ?

Les différents contrats

- LE CONTRAT D'ARCHITECTE
- LE CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
- LE CONTRAT D'ENTREPRISE

LE CONTRAT D'ARCHITECTE

Tout engagement professionnel de l'architecte doit faire l'objet d'une **convention écrite préalable**. Cette dernière dite « **contrat d'architecte** » est un **document contractuel** passé entre l'architecte (maître d'œuvre) et son client (maître d'ouvrage).

Il définit la **nature et l'étendue des missions** ou des interventions confiées à l'architecte, les **modalités de sa rémunération** pour l'exécution de sa mission professionnelle.

Cet engagement **relève du domaine privé**. Ce type de contrat n'est pas particulièrement réglementé contrairement au contrat de constructeur, même si
les architectes ont l'obligation de conclure un contrat avec leurs clients avant tout engagement .

LE CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas soumis à une forme particulière. Cependant certaines clauses sont importantes, notamment la définition des missions confiées au maître d'œuvre.

- Définition des missions
- Montant des honoraires
- Attestation d'assurance, professionnelle et décennale de chaque entreprise
- Capacité financière du maître de l'ouvrage
- Calendrier des travaux
- Conditions suspensives à l'exécution du contrat: non obtention du permis de construire, protection de l'emprunteur…

Les marchés de travaux

- Identification du maître d'ouvrage
- Identification de l'entrepreneur
- Références des assurances professionnelles de l'entrepreneur
- Nature des travaux
- Lieu des travaux
- Objet du marché
- Prix (ferme, révisable / au métré, au forfait)
- Les modalités de paiement
- La retenue de garantie
- La date de début des travaux
- La durée du chantier
- Les pénalités de retard

Les assurances

Le point de départ des garanties

• La réception des travaux

- La convocation de fait par lettre recommandée avec accusé de réception
- La réception est contradictoire
- Le procès verbal constate l'achèvement des travaux réalisés
- La conformité aux documents contractuels
- La bonne exécution
- En cas de réserves, le délai pour la levée des réserves

Les garanties légales des constructeurs

- **La garantie de parfait achèvement**
  - ✓ 1 an
  - ✓ Tous les désordres et vices de conformité

- **La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement**

  - ✓ 2 ans

  - ✓ Concerne les éléments dissociables , c'est-à-dire qui peuvent être retirés sans porter atteinte au gros œuvre

La garantie décennale

- 10 ans
- Désordres affectant :

  - la solidité des ouvrages
  - Un élément constitutif ou d'équipement qui rend le bien impropre à sa destination
  - La solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment faisant indissociablement corps avec des ouvrages de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert

La responsabilité contractuelle

Les désordres intermédiaires

•Ceux qui ne rentrent ni dans la garantie de bon fonctionnement ni dans la garantie décennale

•Exemple les peintures qui n'ont qu'un rôle esthétique, des fissures ou des décollements d'enduit sans gravité, l'usure anormale du carrelage

•Vous devez prouver la faute du constructeur (erreur de conception, manquement aux règles de l'art)

Le défaut de conformité

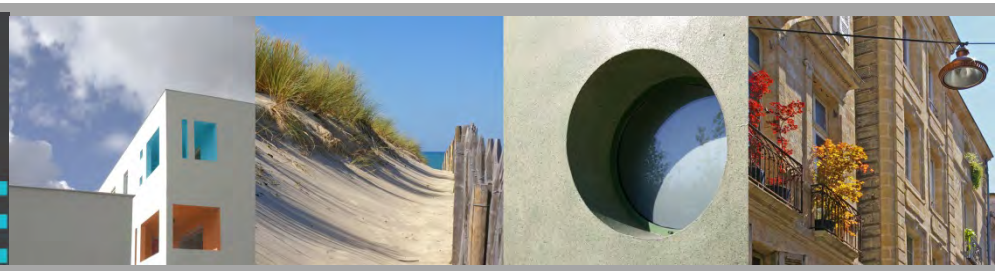
•Si le défaut n'entraîne pas de désordre ou si le caractère décennal n'est pas retenu

La responsabilité délictuelle

- Il s'agit du trouble anormal de voisinage.

- Le maître d'ouvrage sera tenu pour responsable, il pourra alors se retourner contre son constructeur pour obtenir le remboursement

LE CAUE DE LA GIRONDE



le CAUE de la Gironde vous remercie pour votre attention

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE
organisme partenaire du Conseil Général de la Gironde

140, avenue de la Marne 33700 Mérignac / Tél 05 56 97 81 89 / Fax 05 56 47 10 62 / www.cauegironde.com / e-mail : caue33@wanadoo.fr